

早稲田大学大学院 創造理工学研究科

博 士 論 文 概 要

論 文 題 目

首都圏の民間による集合住宅供給における
住環境価値の商品化と立地地域の変容

Commodification of Values for Living Environment
and the Transformation of Residential Area
Seen in the Private-led Housing Supply
within Tokyo Metropolitan Area

申 請 者

吉江	俊
Shun	YOSHIE

建築学専攻 景観・地域デザイン研究

2018 年 11 月

バブル経済崩壊後に台頭した新自由主義の住宅政策と都心回帰現象を背景に、日本の首都圏では民間企業による住宅建設が再都市化を促しており、住宅ならびに住環境は急速な商品化を遂げた。21世紀初頭までに、住宅金融公庫・公営住宅・公団住宅からなる住宅政策の三本柱はその役割を終え、住宅供給の市場領域は拡大した。同時代における情報・消費社会の成熟と呼応して、住宅の市場価値は広告媒体の普及とともに高次化・多様化し、人びとの居住地選好や民間企業の住宅開発の原理は根底から変化しつつある。

こうした社会変化は、高度経済成長に次ぐ「都市化の第二の局面」と位置付けられるが、これらを捉える議論は確立しておらず、民間による住宅供給がもたらす影響に関する研究は未発達である。首都圏の自治体における住環境整備方針には多様なニーズやライフスタイルへの対応が掲げられ、民間企業への期待が語られるものの、具体的な方策は示されていないのが現状である。

本論文は、日本の集合住宅供給が行政によるマスメハウジングから民間による商品住宅へと転換した20世紀末以降の首都圏（一都三県）を対象に、民間による分譲集合住宅供給がもたらした住環境価値とその変容を明らかにし、これと対応する立地地域の変容を地理空間上に描出する。そして、民間の集合住宅供給が促してきた住環境価値の商品化の実態と、「多様性」の観点から計画的課題を明らかにすることを目的とする。本稿では住環境価値を、住居・立地地域・接続地域（立地地域から公共交通網を介して繋がる商業業務地を指す）の3つの空間スケールに対する価値からなると仮定し、供給者にとっての住環境価値と居住者の求めるそれとの両側面に着目する。本論文は序章と終章および3部7章からなる。

序章「研究の視座」では、研究の背景、用語の定義、分析の枠組み、既往研究のレビューと本論文の位置づけを示して、研究の前提を整理した。

第I部（第1章－第3章）「民間住宅供給者にとっての住環境価値とその変容」では、住環境の商品化がどのような制度や民間企業の活動とともに進行し、首都圏居住者の生活をどのように特徴づけたかを明らかにする。そして、民間主導の集合住宅供給が本格化するにつれ、首都圏の住環境価値や住宅性能がどのように変化してきたかを論じた。

第1章「住宅の商品化の社会史と集合住宅に期待された役割」では、日本の住宅政策の萌芽がみられる明治末期（1890年代）から現在までにおける、住宅供給主体や暮らしの変化とその社会背景を文献・統計資料や関連言説から整理した。ここから民間企業による集合住宅供給が台頭するまでの経緯を描き、そのなかで首都圏の集合住宅に求められた社会的役割を時系列的に整理した。さらに、6度にわたるマンションブームにおける集合住宅の変容を考察し、民間集合住宅が（1）富裕層に向けた高級住宅・（2）中流層に向けた職住近接の住宅の提供を経て、（3）都心居住の代表的な形式へと変化していったことを明らかにした。

第2章「民間住宅供給者にとっての住環境価値とその複合像にみる暮らしのモー

ド」では、住宅広告の売り向上から生活像や地域像を含む住環境価値を 102 種類抽出し、その内容変化を 1980 年から 2010 年にわたって分析した。ここから、住環境価値は住宅や立地地域の基本的な性能に関するものから、よりイメージ的なものへ展開したこと、また室内にとどまらず都市空間に関する要素を多く含むようになり、とくに接続地域に関する住環境価値が多様化したことが明らかになった。次に住環境価値の複合像によって、7つの「暮らしのモード」を抽出した。その変化を立地地域の空間構造と対応させて分析することで、首都圏全域では住居におけるゆとり重視・多様な家族像への対応などが把握され、都心部においては建築のタワー化・ゆりの象徴としての自然から文化の象徴としての自然への変化・暮らしの安心感における耐震／耐久性から防犯性への焦点変化・家族団欒から個人の生活像重視への変化が進行したことが明らかになった。

第3章「首都圏における民間住宅供給者と暮らしのモード変化の三十年史」では、暮らしのモードごとに民間住宅供給者や間取り変化、住宅広告における語りの内容の差異の分析を行った。そして、建築の高層化や共用空間の多様化、小規模な住宅供給者の増加、さらに住環境価値の焦点が機能から「過ごす時間」へと変化してきたことなどを把握した。また、7つの暮らしのモードのなかでも、21世紀初頭には室内の付加価値に特化するものと屋外の都市生活を謳歌するものの2つが台頭したことが明らかになった。

第Ⅱ部「居住者の求める住環境価値と住宅選択」（第4章、第5章）では、居住者の求める住環境価値に焦点を絞って分析を行い、どのような人びとが、どのような住環境の価値を求めるのかを明らかにした。そして、住環境価値が居住者と供給者の両者にとって一致しているか否かという観点から住宅選択を論じた。

第4章「社会属性と求められる住環境価値に基づく居住者の類型」では、第Ⅰ部で抽出した7つの暮らしのモードそれぞれに該当する首都圏の民間集合住宅の居住者へアンケート調査を行い、彼らが求める住環境価値を社会属性との関係のもとに把握した。その結果、居住者のなかでも高齢層は住居内部の価値を重視する傾向があるのに対し、若年層は接続地域の価値を求めていることがわかった。また、両者ともに立地の優位性や都会的洗練性と呼べるものへの志向性をもっていることがわかった。次に、求められる住環境価値と社会属性からなる居住者の類型として、住環境を選択する5つの居住者像を得た。居住者像には、高齢・高収入で多くの種類の住環境価値を追求する者から、低収入で基本的な価値を求める者までの階層性があり、求める価値の種類の多さと世帯収入が密接な関係をもつことが把握された。

第5章「住宅選択における住環境価値の一致と不一致」では、前章で得られた居住者像に対して、彼ら各々が求める価値と選択される暮らしのモードが含む価値との一致・不一致の傾向を把握し、これまで把握してきた住環境価値・居住者像・暮らしのモードの関係を明らかにした。この成果により、従来別々に研究されてきた住環境の需要、住宅選択のメカニズム、住宅の地理的特性といった事柄の相互の関係が具体的に示され、また議論を生活像や地域像を含むイメージの領域まで拡大し

た。ここでは、都心回帰とともに民間分譲住宅を購入したのが主として多くの住環境価値を求める高齢・高収入層や、もともと都心部に住んでいた中高年層であることがわかり、彼らが室内の価値に偏り贅沢と風情や美しさを志向する暮らしのモードと、立地地域の成熟や娯楽・文化を志向するモードを選択する傾向にあることがわかった。そして、前者はマンション併設の充実した施設内で暮らしが完結する一方、後者は積極的な外出者を生むことを指摘した。

第Ⅲ部「民間集合住宅の立地地域における地域像の変化の空間構造」（第6章、第7章）では、集合住宅の立地地域に焦点を絞ることで、これまでに把握した住環境価値の変化と呼応して、立地地域がどのように変化しているかを明らかにした。そして、民間企業の集合住宅開発とともに住む場所としての立地地域の価値が、その質的な内容と物理的な特性の両側面において、どのように変容したかを論じた。

第6章「民間集合住宅開発にみる地域像の変化」では、首都圏に供給されてきた集合住宅の広さや価格等の基本的性能を把握した。ここから民間による住宅供給は、首都圏全域に立地する「標準民間分譲住宅」と一部の鉄道沿線に立地する「非標準民間分譲住宅」による二重構造の性格を強めていることを指摘した。次に、住宅広告に記載された集合住宅の立地地域に関する語りを駅圏単位で集計し、6種の地域像の類型とその分布特性を明らかにした。さらに2000年－2015年間では、全体として立地地域の価値は低下する傾向にあるが、局所的に価値の高い立地地域が現れていることがわかった。以上を踏まえ、民間による住宅供給が価格や広さといった住宅の基本的性能や地域像の双方において地域差を生じつつあることを指摘した。

第7章「地域像の変化が確認された地域の実態と課題」では、前章において地域像の変化が確認された地域を選出し、ケーススタディを行った。過去の住宅地図の分析や現況調査を行ったところ、住工混在地の工場や集合住宅、団地、社宅などが民間集合住宅の建設地となっていることが確認された。また、23区の外周縁辺部では娯楽・先進性・賑やかさなどの都会的環境に特化した地域像や、多種多様な住環境価値を内包する地域像への遷移が生じており、そこでは非親族世帯の増大・高層集合住宅の増加・専門的／技術的職業従事者とサービス職業従事者の増加が生じていた。さらに、住環境価値の商品化に起因する立地地域の課題として、「住環境としての地域の魅力が再発見されたことで住宅開発が集中し、もとの立地地域の価値が減じられ、一過的開発に陥る」という悪循環のプロセスを指摘した。

終章では各章を要約し、民間企業による住環境価値の商品化の実態と空間構造、ならびに都市計画における課題を総括した。結論部では、（1）消費社会のなかの住宅と居住者の乖離・（2）多様化と均質化の同時進行・（3）住環境価値の商品化による一過的開発の悪循環の三点を改めて論じた。そしてこれらの解決のために、（1）居住者視点での住環境価値の追及・（2）脱均質化と「幸福の多様性」の追求・（3）ブーム的開発圧力の統御と立地地域価値の維持の三つの方針を掲げるとともに、次なる研究の問いを提示した。

早稲田大学 博士（工学） 学位申請 研究業績書

氏 名 吉江 俊 印

(2019 年 1 月 現在)

種 類 別	題名、 発表・発行掲載誌名、 発表・発行年月、 連名者（申請者含む）
論文 (査読付)	千葉ニュータウン開発の変遷と非居住施設の出現プロセス 開発経緯についての証言と物理的環境変化の分析を通して、日本建築学会計画系論文集 84(758)、2019 年 4 月、田嶋玲奈・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>
論文 (査読付)	若者の定住志向の背景にある地元愛の形成過程―東京都葛飾区亀有地区における若者の集団ヒアリングとライフストーリーの分析を通じて―日本建築学会計画系論文集 84(758)、2019 年 4 月、廣瀬耀也・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>
論文 (査読付)	東京における再開発等促進区 77 事例にみる都市更新の変遷―地区計画の目標と建築専門雑誌記事に着目して―、日本建築学会計画系論文集 83(746)、2018 年 4 月、津島英征・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>
論文 (査読付)	東京都区部における飲食店立地と食情報の地域特性に関する研究、日本建築学会計画系論文集 83(744)、2018 年 2 月、石綿朋葉・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>
論文 (査読付)	首都圏における趣味の手作りクラフト市場を構成する場の体系と参加者の活動実態：複数の展示即売会でのヒアリング調査を通して、日本建築学会計画系論文集 83(743)、2018 年 1 月、藏田夏美・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>
○論文 (査読付)	都心回帰下の首都圏における住環境のイメージの空間構造とその遷移、日本建築学会計画系論文集 82(738)、2017 年 8 月、 <u>吉江俊</u> ・後藤春彦
論文 (査読付)	繁華街の街路景観における屋外広告物に準ずる広告物の掲出実態と空間特性：銀座繁華街のファサードに表出する広告物の現況調査から、日本建築学会計画系論文集 81(730)、2016 年 12 月、加藤瞭・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>
論文 (査読付)	東京下町で共有される地域の記憶とその伝承がなされる集団に関する研究：東京スカイツリー開発以前の世代がもつ下町像に着目して、都市計画論文集 51(3)、2016 年 10 月、上井萌衣・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>
○論文 (査読付)	社会属性と住環境欲求からみた首都圏生活者の住宅選好メカニズム、日本建築学会計画系論文集 81(727)、2016 年 9 月、 <u>吉江俊</u> ・後藤春彦
○論文 (査読付)	首都圏における住環境の価値表現としての住宅広告の「語り」の時空間的動態、日本建築学会計画系論文集 80(716)、2015 年 10 月、 <u>吉江俊</u> ・後藤春彦・山村崇
講演 (招待)	Tokyo: Hidden Contexts to Read the Chaotic Cityscapes、Connichi Japanforschung (カッセル市、ドイツ連邦共和国)、2018 年 9 月、 <u>吉江俊</u>
講演 (招待)	Marketization, Neoliberal Housing Policies and the Housing Design. The Case of the Tokyo Metropolitan Area、Growing Bad? The Sub-Urban Housing Challenge. International Scientific Symposium on Built Environment and Urban Design with Workshops on Housing for Planners and Researchers (ILS — Research Institute for

早稲田大学 博士（工学） 学位申請 研究業績書

種 類 別	題名、 発表・発行掲載誌名、 発表・発行年月、 連名者（申請者含む）
	Regional and Urban Development、アーヘン工科大学、ドイツ連邦共和国)、2018 年 9 月、 <u>吉江俊</u>
講演 (招待)	欲望の地理学—イメージのランドスケープから 〈消費の空間〉を読み解く、埼玉大学経済学部、2018 年 5 月、 <u>吉江俊</u>
講演 (招待)	首都圏ライフスタイル研究 その一連の成果と課題、東急不動産次世代技術センター研究講演会、2016 年 4 月、 <u>吉江俊</u>
講演	都心周縁部における若者の地元愛を醸成する環境に関する研究 —地元に残り続ける若者へのライフストーリー調査を通じて—、2018 年度日本建築学会大会（東北）学術講演会、2018 年 9 月、 <u>廣瀬耀也・後藤春彦・吉江俊</u>
講演	開発経緯に関する語りからみる千葉ニュータウン開発の変遷、2018 年度日本建築学会大会（東北）学術講演会、2018 年 9 月、 <u>田嶋玲奈・後藤春彦・吉江俊</u>
講演	大学街で行われる慣習的空間利用からみる「場所の感覚」の形成・継承背景、2018 年度日本建築学会大会（東北）学術講演会、2018 年 9 月、 <u>松永幹生・後藤春彦・吉江俊</u>
講演	住宅供給システムの市場化とともに生じる住様式と住宅供給者の変化 1980-2010 年における首都圏の住宅広告の解読を通して、2017 年度日本建築学会大会（中国）学術講演会、2017 年 9 月、 <u>吉江俊・後藤春彦</u>
講演	東京都区部の飲食店における「食の経験」の体系、2017 年度日本建築学会大会（中国）学術講演会、2017 年 9 月、 <u>石綿朋葉・後藤春彦・吉江俊</u>
講演	ストリートパフォーマーの規制に対する私的空間利用に関する研究、2017 年度日本建築学会大会（中国）学術講演会、2017 年 9 月、 <u>鷹野泰地・後藤春彦・吉江俊</u>
講演	再開発 77 事例の目標の推移にみる東京の空間更新史、2017 年度日本建築学会大会（中国）学術講演会、2017 年 9 月、 <u>津島英征・後藤春彦・吉江俊</u>
講演	住環境の「欲望」の地理的分析に基づく首都圏の空間構造変化に関する研究 —居住環境を選択する主体ならびに市場に供給される住様式の両面の考察から—、2016 年日本生活学会研究発表大会、2016 年 5 月、 <u>吉江俊・後藤春彦</u>
講演	地域の記憶の伝承過程にみる下町観の変容メカニズム、2016 年日本生活学会研究発表大会、2016 年 5 月、 <u>上井萌衣・後藤春彦・吉江俊</u>
講演	外国人観光客を受け入れる商店街の社会的空間的素地に関する研究—東京下町に位置する「谷中銀座商店街」の国際化に着目して—、2016 年日本生活学会研究発表大会、2016 年 5 月、 <u>竹田顕哉・後藤春彦・吉江俊</u>

早稲田大学 博士（工学） 学位申請 研究業績書

種 類 別	題名、 発表・発行掲載誌名、 発表・発行年月、 連名者（申請者含む）
講演	若年単身者の自発的交流に寄与するシェアハウスの社会的役割と課題—東京都世田谷のシェアハウス居住者と事業者双方の語りを通して—、2016 年日本生活学会研究発表大会、2016 年 5 月、平澤道郎・後藤春彦・ <u>吉江俊</u>
講演	「住環境欲求」を指標とした居住地選択メカニズムに基づく首都圏の空間構造変化の記述、早稲田大学若手研究者研究 成果報告会理工研シンポジウム、2016 年 3 月、 <u>吉江俊</u>
講演	イメージとしての都市：バブル崩壊後の渋谷の 20 年にみる都市のイメージ形成と作られた多様性、2013 年日本生活学会研究発表大会、2013 年 5 月、 <u>吉江俊</u> ・後藤春彦
著書	無形学へ —かたちになる前の思考— まちづくりを俯瞰する 5 つの視座、水曜社、2017 年 4 月、後藤春彦・三宅諭・高嶺翔太・山崎義人・佐久間康富・佐藤宏亮・山村崇・山川志典・ <u>吉江俊</u> ほか（終章「かたちになる前の思考」およびコラム担当）
著書	まちづくりブック、宮城県加美町、2015 年 12 月、後藤春彦・ <u>吉江俊</u> ・福澤香織
著書	加美町 協働の景観まちづくりプラン、宮城県加美町、2015 年 4 月、後藤春彦・ <u>吉江俊</u> ・福澤香織・石川大樹・内田将大・加藤真梨菜、茅根哲朗・野原かなえ・山田周
著書	加美町 記憶の口述史、宮城県加美町、2014 年 2 月、後藤春彦・ <u>吉江俊</u> ・福澤香織・石川大樹・内田将大・加藤真梨菜、茅根哲朗・野原かなえ・山田周
その他 (受賞)	早稲田大学 早苗賞（早稲田大学大学院建築学専攻優秀論文）、2015 年 3 月、 <u>吉江俊</u>
その他 (受賞)	UDCM(アーバンデザインセンター松山)・東京大学復興デザイン研究体「U30 都市計画-都市設計競技 移動風景の再生と展開」最優秀賞、2014 年 9 月、 <u>吉江俊</u> ・石川大樹・内田将大・加藤真梨菜、茅根哲朗・野原かなえ・福澤香織・山田周
その他 (受賞)	国際建築家連合(UIA)・日本建築家協会(JIA)「UIA2011 東京大会設計競技 Kasumigahara Southern Coastal Region "Smart Region Plan"」JIA 賞銅賞・茨城賞、2011 年 9 月、 <u>吉江俊</u> ・高橋良爾・竹中大史・松村耕・山口智世・山口莉加・山田周・若松直之